

# 平成29年不動産鑑定士試験に関するアンケート調査 集計結果報告

## 【調査の目的】

本会において、不動産鑑定士の総合的な育成体系の構築を図るべく、検討を進めている試験合格者を対象とした実務修習から資格取得後研修まで一貫した見直しの一環として、国土交通省が実施する不動産鑑定士試験の問題や実施方法について、受験直後の受験生の方々のご意見をお伺いし、より良い試験の実施方法を検討・提案する際の参考とするため。

## 【調査対象】

平成29年不動産鑑定士試験論文式試験の受験者

## 【調査時期】

平成29年8月7日～8月31日

## 【調査方法】

インターネット上のアンケートフォームにより回答(無記名式調査)

※ 本会ホームページ上にて告知。また、論文式試験当日の東京会場にてアンケート協力依頼文書の配布により告知(配布枚数260枚)。

## 【回答数】

67名

# 概 要

## 短答式試験

- 行政法規、鑑定理論の【問題量・難易度】について、大半の受験生から適当であるとの回答が得られた。
- 実施科目について、論文式試験の民法・経済学・会計学を、短答式においても実施すべき、又は、短答式に移行すべきとの要望が複数あった。

## 論文式試験

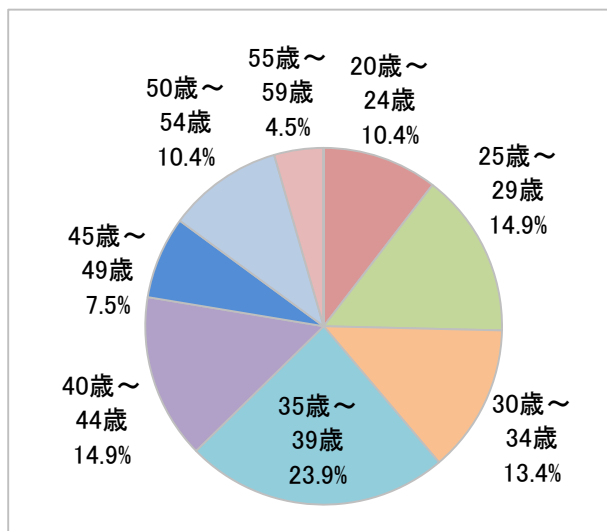
- 民法・経済学・会計学・鑑定理論（論文問題）の【出題形式・論点の数】について、大半の受験生から適当であるとの回答が得られた。
- 一方、鑑定理論（演習問題）の【出題形式・論点の数・問題事例の設定】について不適切（多い・複雑）である、また【記述量・計算量】についても多い、との回答が多数あった。  
また、【鑑定評価手法の適用過程における計算量】については、多いとの回答が4分の3を占め、特に、平成27年国土交通省公表の、試験問題の見直し内容やサンプル問題に反しているとの指摘が散見された。
- 「小問ごとの配点を明示してほしい」、「実施後に出題の趣旨を示してほしい」との要望が複数寄せられた。
- 実施日程について、変えた方が良くとする回答が3割程度あった。特に、「短答式と論文式の日程間隔を現行よりも長くしてほしい」、「実施日数は、働きながらも受験できるよう、土日の2日間に変更してほしい」との意見が複数寄せられた。

※ 集計結果の詳細は、次ページ以降に掲載。

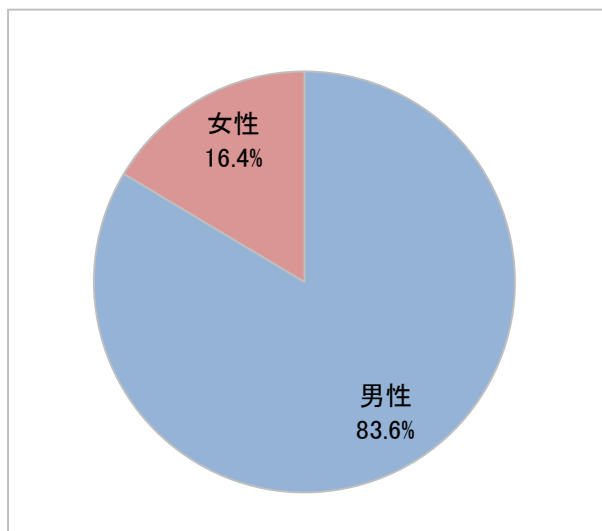
# A. 回答者の属性①

- 年齢構成は、35～39歳が23.9%と最も多く、次いで25～29歳及び40～44歳が14.9%、30～34歳が13.4%となっている。
- 男女比は、男性が83.6%、女性が16.4%となっている。

### 年齢構成



### 男女比



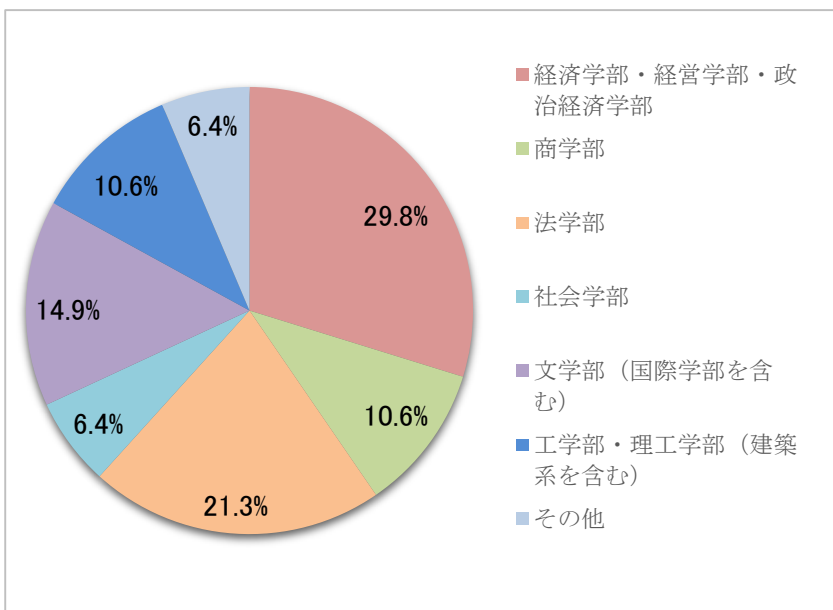
### 居住地

都道府県	人数
東京都	24名
神奈川県	9名
千葉県	7名
埼玉県	5名
大阪府	4名
新潟県・静岡県・京都府・兵庫県	各2名
北海道・岩手県・山形県・富山県・石川県・愛知県・滋賀県・愛媛県・大分県・宮崎県	各1名

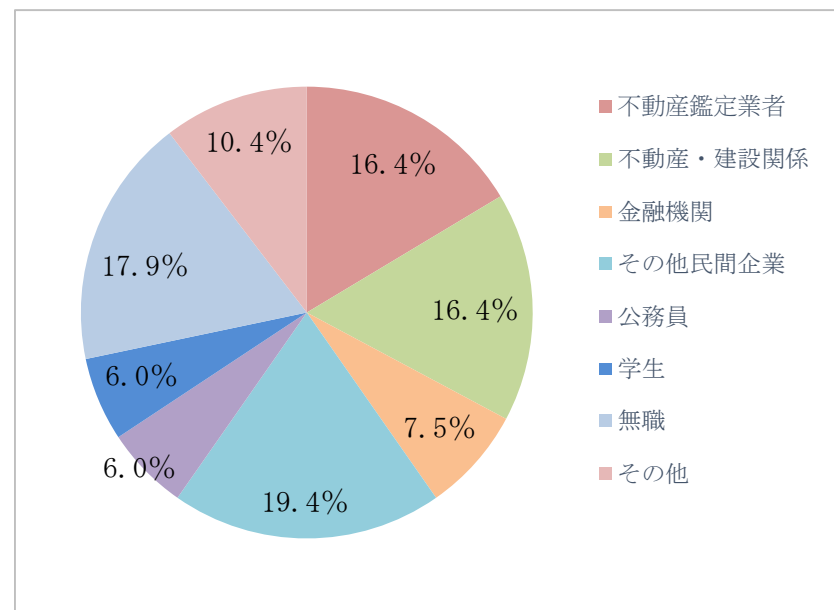
# A. 回答者の属性②

- 卒業学部は、経済学部が30%と最も多く、次いで法学部が21%、文学部が15%となっている。
- 職業は、不動産・金融業以外の民間企業が19.4%と最も多く、次いで、無職が17.9%、不動産鑑定業者、不動産・建築関係が16.4%となっている。

## 卒業学部



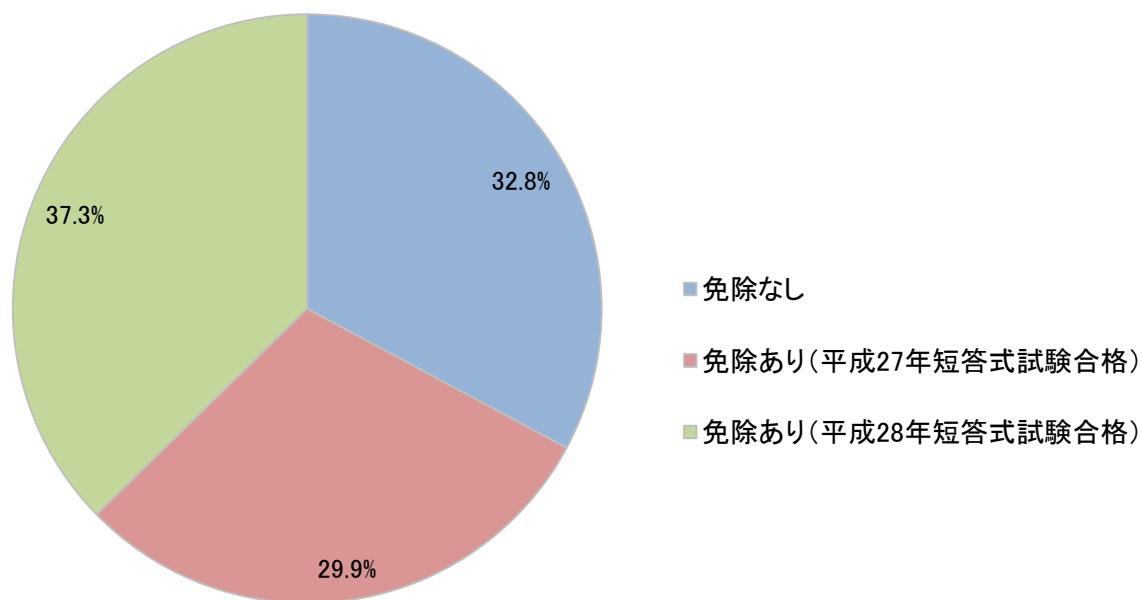
## 職業



# A. 回答者の属性③

- 短答式試験の免除について、免除ありが67.2%（平成27年合格29.9%、平成28年合格37.3%）、免除なしが32.8%となっている。
- 論文式試験の科目の一部免除は、1名のみ免除あり（経済学及び会計学）であった。

## 平成29年短答式試験の免除の有無



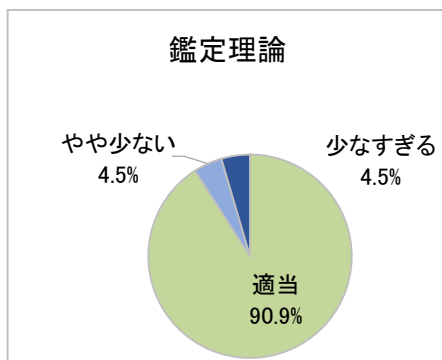
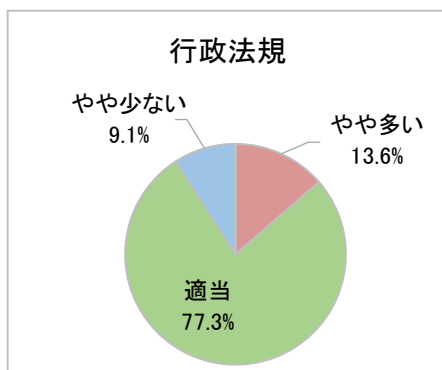
区分	人数
免除なし	22名
免除あり (平成27年短答式試験合格)	20名
免除あり (平成28年短答式試験合格)	25名

## B. 短答式試験について①

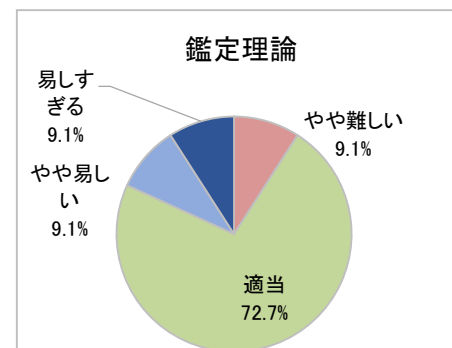
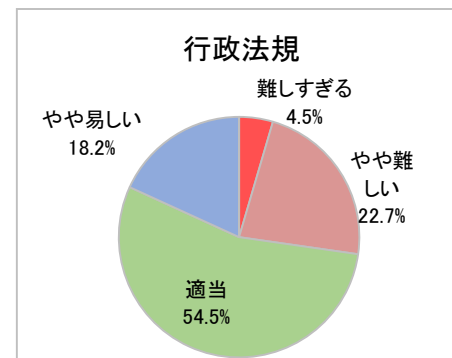
### 共通設問 (n=22)

- 問題の量については、行政法規・鑑定理論ともに、「適当」が大半を占めている。行政法規は「やや多い」と「やや少ない」がそれぞれ約1割であるのに対し、鑑定理論では「多い」と回答した者はいなかった。
- 問題の難易については、行政法規は「適当」が半数以上を占めたものの、「難しすぎる」、「やや難しい」が合わせて27.2%となっており、鑑定理論と比較して高い。

#### 問題の量



#### 問題の難易

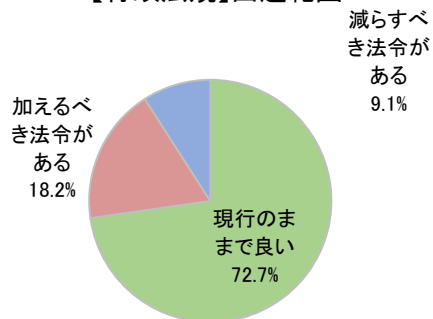


## B. 短答式試験について②

### 科目ごとの設問 (n=22)

- 行政法規の出題範囲については、「現行のままで良い」が7割以上を占めている。
- 鑑定理論における実務的な問題の有無については、「なかった」が8割以上を占めたが、「少しあった」が2割近くとなった。

【行政法規】出題範囲



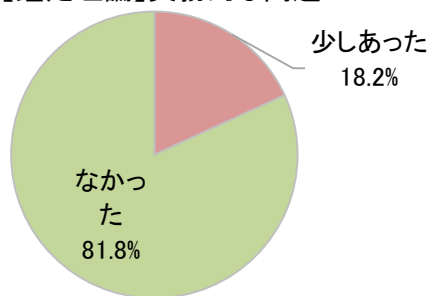
加えるべき  
法令

- ・消費税法、印紙税法、所得税法の法定調書の関係(1)
- ・都市再生特別措置法、農業振興地域の整備に関する法律(1)

減らすべき  
法令

- ・例えば河川法や森林法、公園法など、知っておいた方が不動産を取引する際に役に立つと思うが、実務についた時、これらに関わる不動産の鑑定評価を行う機会はどのくらいあるのかなと思う。(このようなケースが実際は多いのであれば、現状どおり試験で出すべきだと思う)(1)
- ・森林法(1)
- ・自然公園法など環境関係法令(1)

【鑑定理論】実務的な問題



少しあった

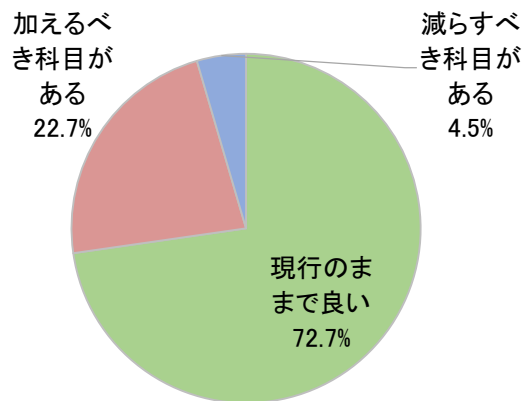
- ・問題15 農家住宅地、大工業地の地域分析。(1)
- ・問題38 歩合賃料は知らなかった。(1)
- ・問題38 証券化対象不動産の収益費用項目に関する問題 等。(1)
- ・実務経験がないため正確かどうかかわからないが、個人的な感想として、具体的な案件をイメージできなければ正答できない問題もあったように思う。(1)

## B. 短答式試験について③

### 短答式試験全体 (n=22)

○ 実施科目については、「現行のままで良い」が72.7%、「加えるべき科目がある」が22.7%となっている。

⇒ 「加えるべき科目」の意見として、民法、会計学、経済学が挙げられており、論文式試験科目も短答式試験において実施を望む主旨の意見があった。



#### 加えるべき科目

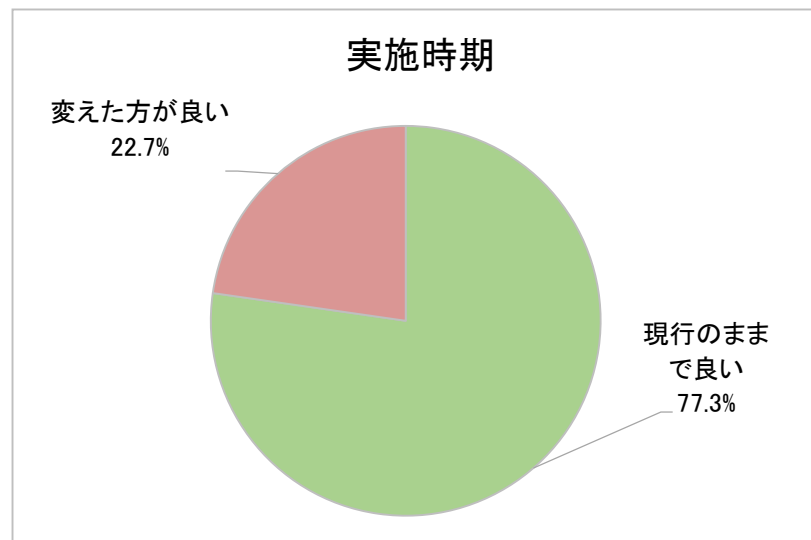
- ・会計学(3)
- ・民法(2)
- ・税法(1)
- ・経済学(1)
- ・建築構造に関する科目、土壌や土質に関する科目(1)



## B. 短答式試験について④

### 短答式試験全体 (n=22)

- 実施時期については、「現行のまま(5月の第2日曜日)で良い」が77.3%、「変えた方が良い」が22.7%となっている。  
⇒ 「変えた方が良い」の意見の中には、短答式試験を年2回実施されたいという意見が複数あった。
- 実施日数については、「現行のまま(2科目を1日間)で良い」が95.5%と大多数を占めた。



## B. 短答式試験について⑤

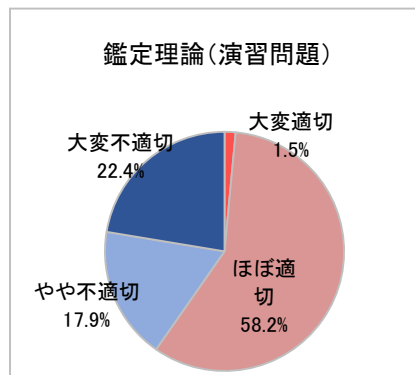
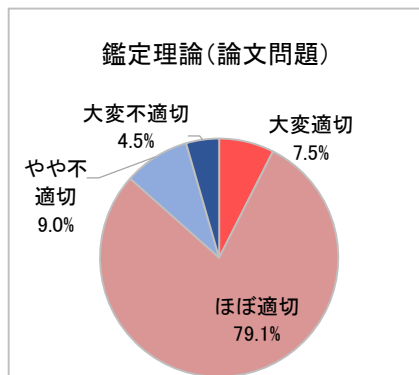
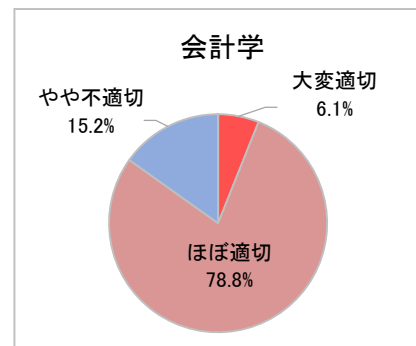
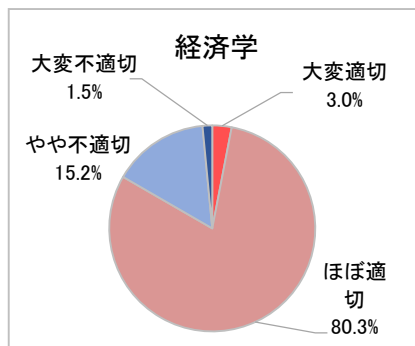
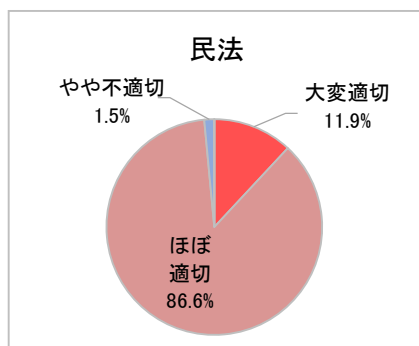
### 短答式試験に関する意見（自由回答より抜粋）

行政法規	<p><b>【鑑定実務に直結する法令を対象に】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都市計画法、建築基準法は例年5問ずつの出題だが、実務上かなり関わる法令だし、行政法規は短答式だけの科目なので、6問ずつの出題等ウエイトを大きくしても良いのではと思う。(1)</li><li>・鑑定評価の実務として習得しておくことが必要なもの等が現行の出題範囲外にあれば、それを含むように出題範囲を広げるのが良いと思う。受験者としては、論文式試験に比べて大した準備は必要なく大きな負担にはならないと思う。(1、他同主旨2)</li></ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・論文の民法で範囲になっているとはいえ、借地借家法がないのは根本的に問題があると思う。(1)</li><li>・必ずしも出題されない法律も含まれているのに、不動産に関連する法律がすべて含まれないなど、この試験を課す意味と実際の出題範囲が乖離しているように感じる。(1)</li><li>・今まで数回受験し、29年度の短答式試験にやっと合格できた。これまで、仕事をしながら受験してきたため、いつも受験日直前になっても、行政法規の全ての法律まで手もつけられないまま受験していた。(1)</li></ul>
鑑定理論	<ul style="list-style-type: none"><li>・真面目に鑑定理論の勉強をしている人が得点できる問題にしていきたい。(1)</li><li>・論文試験と難易度に差がありすぎて、短答試験を行う意味がない。(1)</li><li>・問題が基本的すぎる。また知っているかどうかの問題がほとんどで、頭を使わなくて解けるような問題ばかりだった。(1)</li><li>・前半30問はやや易し過ぎかと思ったが、後半10問はやや難し過ぎのような感じがした。(1)</li><li>・問3の“迅速な判断力”はキビしい。迅速に対応できて的確な判断力がなければ、有機的に統一されて初めての的確な鑑定評価が可能とはならない、ということなのか。基準の正確な暗記、理解が必要だと痛感した。(1)</li><li>・論文式と短答式の二つに分ける意味が分からない。両方に課すのであれば、短答式の得点が論文式試験の得点に影響するような制度にすべきだと思う。(1)</li><li>・短答式試験の問題の難易度や合格者数と、不動産鑑定士試験の受験者数(適切な鑑定士候補者数や新鑑定士数)は、特に相関がないように思う。(不動産市況や鑑定士需要(収入)、それに伴う予備校のマーケティング等によって、受験者数(適切な鑑定士候補者数や新鑑定士数)は決まり、試験の難易度や競争率、準備負担等が多少変わっても受験者はどうにかする。)(1)</li><li>・今回の受験でかろうじて合格できたが、今回も計算問題を解答する時間がなかった。でも、時間内に解答できなかったのは、自分に実力なのだと思う。(1)</li><li>・電卓の使用を許可してほしい。(1)</li></ul>

# C. 論文式試験について①

## 出題形式

- 民法は、「大変適切」、「ほぼ適切」が合わせて98.5%と大多数を占めている。
- 経済学、会計学、鑑定理論(論文問題)は、「大変適切」、「ほぼ適切」が合わせて8割以上、「やや不適切」、「大変不適切」は2割未満となっており、肯定的な意見が多い。
- 一方、鑑定理論(演習問題)は、「やや不適切」、「大変不適切」が合わせて4割に達し、否定的な意見が目立つ。



# C. 論文式試験について②

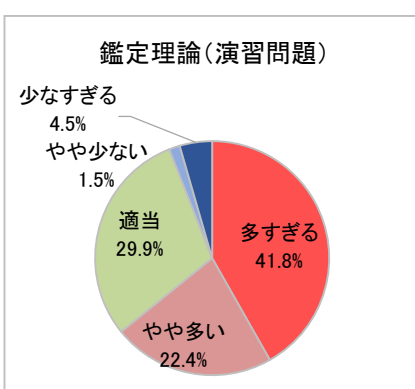
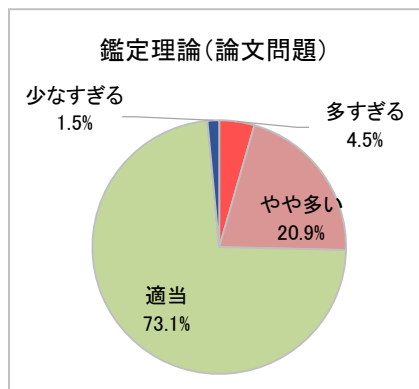
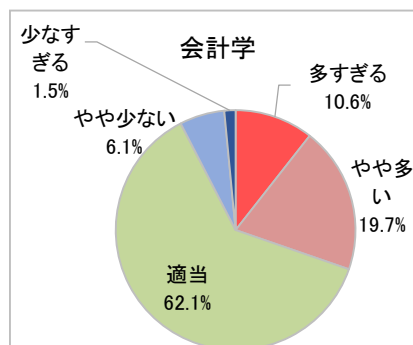
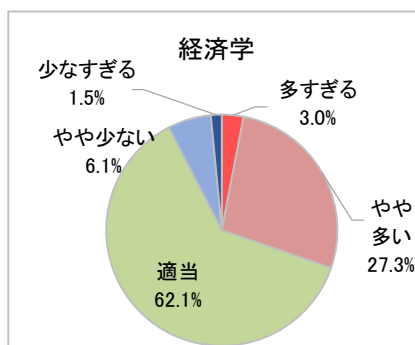
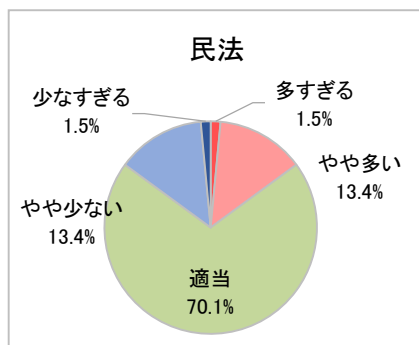
## 【出題形式】「やや不適切」・「大変不適切」を選択した回答者の自由意見(抜粋)

経済学	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ミクロの限界費用、マクロの問題など出題者の意向に偏りがあるように感じる。(1)</li> <li>・問題1について、小問(1)は①から④までであるが、小問(2)はなく、また配点も不明なためどの程度の分量の回答を書けば良いか判断に迷う。問題2について、問題文の量が多いため削減してほしい。また問題文がページに跨っており、読みにくい。(1)</li> <li>・問題1が基本的な問題であり、経済学をきちんと勉強しているのであれば満点近い解答が可能であるのに対し、問題2の問題文が長すぎ、問うている内容を把握するには複雑な文章である点。(1、他同主旨3件)</li> </ul>
会計学	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問1に対する解答用紙が少ない。解答用紙をもう1枚欲しいと感じた。(2)</li> <li>・問題1と問題2の解答のバランスが悪いこと。問題1の解答の記述量が多いのに対し、問題2の記述量が少ない点。(2)</li> </ul>
鑑定理論(論文)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来より小問化されていたため(特に①・②・③等)、上位概念や周辺知識をどの小問に、どの程度書いてよいのか、あるいはそもそもそれらを書くことが求められているのか分からず、混乱した。(1)</li> <li>・小問ごとに、解答用紙の大きさをあらかじめ指定するか、事前に小問との配点を記載すべき。どの問題に、どれくらい書くかの采配に時間を使うのは、無意味だと思う。(1)</li> <li>・改正論点に偏っていた。(1)</li> <li>・過去、さまざまな資格試験を受験してきたが、鑑定士試験は予備校から受験ノウハウを得ないと通らない印象を受ける。社会人が仕事をしながらコツコツ勉強しても難しい資格。ベーシックな知識を問う問題と、応用問題を組み合わせるべきと思う。(1)</li> <li>・題意がつかみにくい問題が従来より減ったものの、依然として、何が問われているのかわかりにくい問題があると感じる。</li> </ul>
鑑定理論(演習)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題の量(記述、計算)が多すぎる。完答できないことを前提とした問題だった。(1、他同主旨意見8件)</li> <li>・分量が多い。問1、2は解答用紙が多く、どこまで書けば良いのか分からない。点数の振り分けが不明で、時間配分が分からない。(5)</li> <li>・国交省の発表した見直しの内容と真逆の問題が出題され、見直しの内容に対して受験勉強をしていた受験生を裏切ることとなり、大変不適切であると感じた。むしろ、旧3次試験に逆行していると感じる。さらに、今年のような問題であると初年度受験生に不利になり、若年層はますます離れていくであろう。(去年の問題の傾向が続くと受験生は一般的に考えるため)(1)</li> <li>・「試験問題の見直しについて」(2015、土地鑑定委員会)において謳われた「鑑定評価の中心的なプロセスを有機的に理解しているか否かを問うことを主眼とする・鑑定評価手法の適用過程における計算量を現行よりも削減する」について、いずれもが反映された平成28年度の問題と比較し、上記発表前の出題傾向に戻ったことは明らか。発表と異なる出題をすれば、特に初学者の受験意欲が削がれるとさえ感じる。(1)</li> <li>・DCF法の指示事項及が多すぎ、初学者には厳しいものがあった。(1)</li> <li>・指示事項が例年と比較して複雑になっており、指示の内容を理解するのに時間がかかった。(1)</li> </ul>

# C. 論文式試験について③

## 論点の数

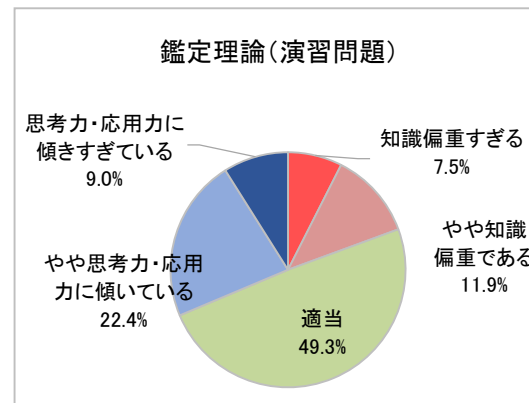
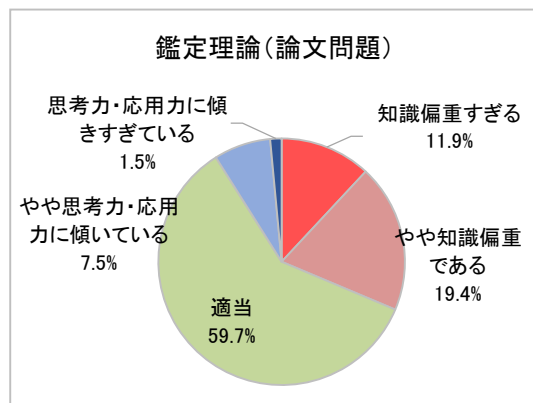
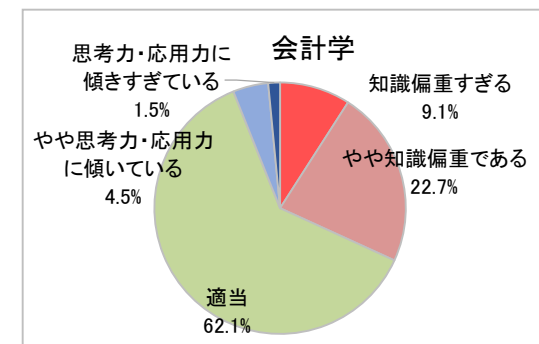
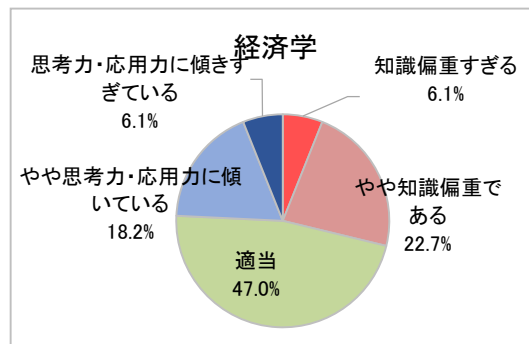
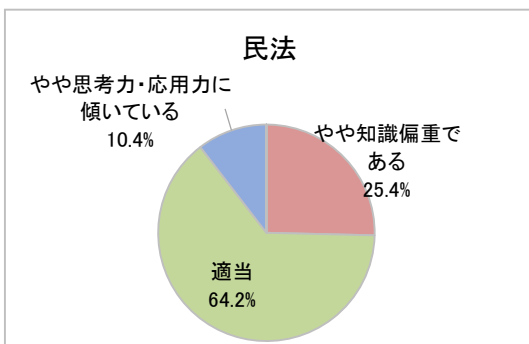
- 民法は、「多い」、「少ない」が一定数(15%)いるものの、「適当」が70.1%と大半を占めている。
- 経済学、会計学、鑑定理論(論文問題)は、「適当」が半数以上となっている一方、「多すぎる」、「やや多い」が合わせて約3割を占めている。
- 鑑定理論(演習問題)は、「多すぎる」が41.8%、「やや多い」が22.4%となっており、他の科目と比較して、論点の数が多いと感じられたことが顕著である。



# C. 論文式試験について④

## 知識と思考力・応用力のバランス

- 民法、会計学、鑑定理論(論文)は、「**適当**」が6割前後を占めている。また、3科目とも、「**知識偏重すぎる**」、「**やや知識偏重**」が3割以上となっている。
- 経済学は、「**適当**」が5割未満であり、知識と思考力・応用力のバランスが取れていないと感じる者が比較的多い。
- 一方、鑑定理論(演習問題)は、「**思考力・応用力に傾きすぎている**」、「**やや思考力・応用力に傾いている**」が合わせて3割以上に達し、他の科目と比較して高い。



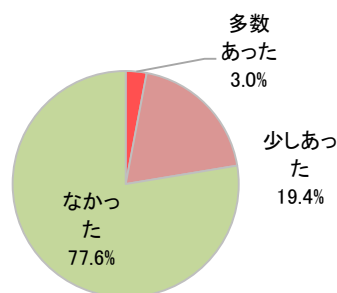
# C. 論文式試験について⑤

## 実務的な問題の有無

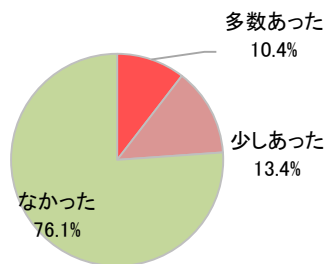
○ 鑑定理論(論文問題)、鑑定理論(演習問題)ともに、「なかった」が75%以上となっている。

「多数あった」・「少しあった」を選択した回答者の自由意見(抜粋)

鑑定理論(論文問題)



鑑定理論(演習問題)



鑑定理論(論文)

**【問題1(移行地)】(計8名)**

・移行地の鑑定評価については基準の知識を応用すれば答えられるものの基準に記載されておらず、実務経験があった方が有利なのではないかと感じた。(2)

**【問題2(確定のための条件)】(計1名)**

・1日目の第2問「証券化対象不動産」について。(1)

**【問題3(収益還元法)】(計1名)**

・大問3【還元利回りと割引率に関する問題】の小問3(1)

**【問題4(賃料の鑑定評価)】(計5名)**

(具体的な回答)

・問1: 個別的要因の取扱い。(2)

・問4: 賃貸事業分析法の留意点(賃貸事業分析法は基準がそんなに説明しておらず解答しづらかった。要説に書かれているような細かい論点が出題されていた)。(3)

鑑定理論(演習)

**【最有効使用】(計2名)**

・前半部分の最有効使用の判定・価格の種類等の理由付等の文章の要求量がやや多いのではないかと感じた。(1)

**【DCF法】(計4名)**

・問題6の収益還元法(DCF法)の査定項目が複雑すぎる点。(1)

・DCFの賃料収入査定箇所にて契約期間中は解約できない点。(1)

・募集費用査定の際、回転率を考慮する点。(1)

・DCF法の指示事項全体。(1)

**【エンジニアリングレポート】(計5名)**

・エンジニアリングレポートの中身から再調達原価を出すのはできるが、直接法と比較した妥当性が分からない。実務を経験しないとできないと思う。(1)

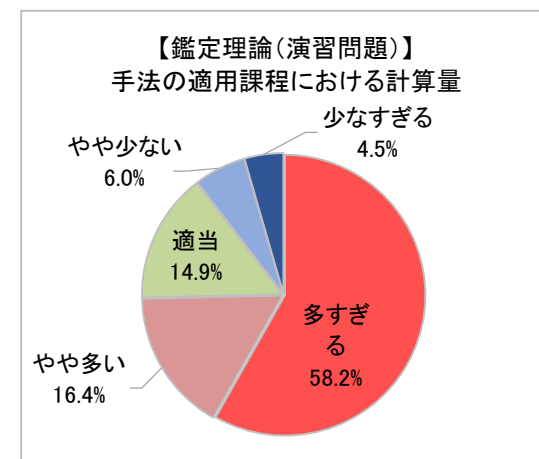
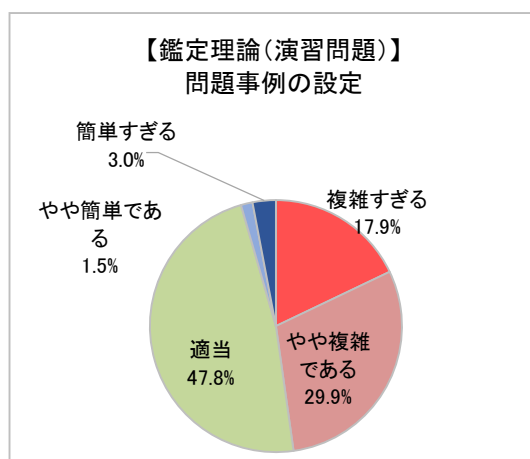
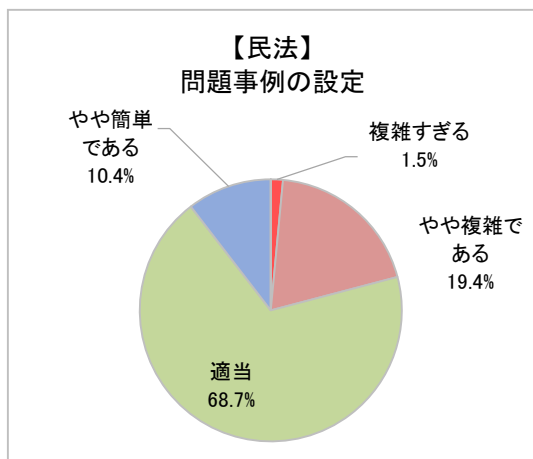
・ER活用、証券化評価等、実務経験のない者には不利だったと思う。(1)

・ERの再調達価格の論点で、基準を読みこなしていればキャッチアップはできたのだろうが、実務で数字を使っている人のほうが実感を持って解答できたのではないだろうか？(1)

# C. 論文式試験について⑥

## 問題事例の設定

- 民法は、「適当」が68.7%と大半を占め、「複雑すぎる」、「やや複雑である」が合わせて20%となっている。
- 一方、鑑定理論(演習問題)は、「複雑すぎる」が17.9%、「やや複雑である」が29.9%と、合わせて47.8%となっている。  
また、鑑定評価手法の適用過程における計算量について、「多すぎる」が58.2%、「やや多い」が16.4%と、合わせて74.6%となっている。



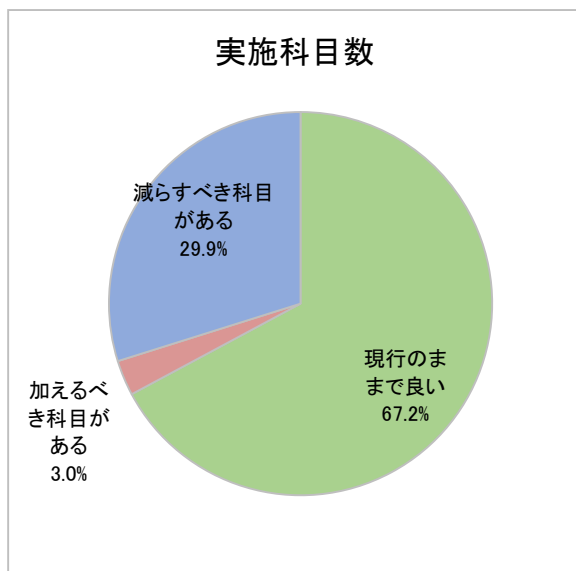


# C. 論文式試験について⑦

## 論文式試験全体 — 実施科目数

○ 実施科目については、「現行のままで良い」が67.2%、「減らすべき科目がある」が29.9%となっている。

⇒ 「減らすべき科目」の意見として、民法、会計学、経済学が挙げられており、そのうえで3科目は短答式試験での実施を望む主旨の意見があった。

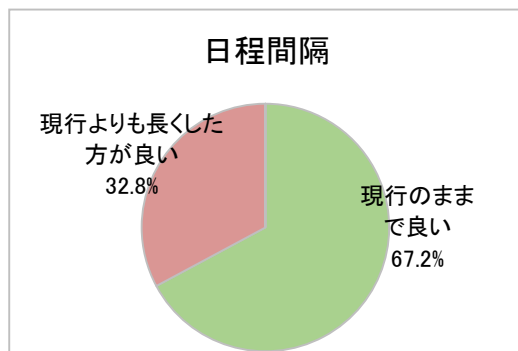


減らすべき科目	科目数
・経済学	(10)
・会計学	(9)
・民法	(3)
・一部を短答式にして欲しい。	(1)

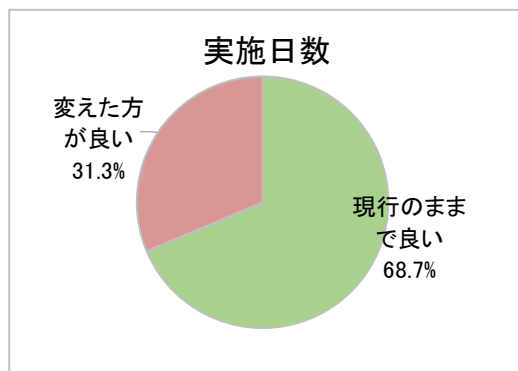
# C. 論文式試験について⑦

## 論文式試験全体 — 実施日程

- 短答式試験と論文式試験の試験日程の間隔について、「現行のまま(約3ヶ月間)で良い」が6割以上、「長くした方が良い」が約3割となった。  
⇒ 「長くした方が良い」の意見では、特に短答式試験合格発表日から論文式試験実施日の日程間隔を長くしてほしいという主旨の意見が多く寄せられた。
- 実施日数についても、「現行のまま(3日間)で良い」が6割以上、「変えた方が良い」が約3割となった。



意見	内容
長くした方が良い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3ヶ月程(短答式試験の合格発表日～論文式試験日)…短答の合格発表からは実質1月ちょっとしかない。(2)</li> <li>・4ヶ月(5)…一年目で短答、論文と連続で合格する人は少ないと思うが、一年目の受験生は短答の合格発表からほぼ一か月後に論文の試験になるので、事前によほどじっくりと準備をした人以外、記念参加になるか欠席することになってしまうと思う。合格発表から3か月近くあれば、初年度の受験生も頑張って参加すると思うので、もう少し間隔があるといいと思う。</li> <li>・5ヶ月(4)</li> <li>・半年(6)</li> <li>・半年～1年(3)</li> </ul>



意見	内容
変えた方が良い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1日の午前午後でやれば十分である。(1)</li> <li>・2日間(計14名) (具体的な回答抜粋) <ul style="list-style-type: none"> <li>・科目を減らして2日間。(1)</li> <li>・1日3科目、2日間での実施にして欲しい。</li> <li>・有給取得やホテル代など負担軽減の為。(1)</li> <li>・夕方の六時くらいまでやれば二日でもできるはずだと思う。(1)</li> <li>・会社員は、3日間休む場合、有給等も取得する必要があるため、最大でも土日の2日間で消化できると有難い。(6)</li> </ul> </li> <li>・日数を減らすべきである。地方受験生の宿泊費等の観点から経済的負担が多過ぎる。(1)</li> <li>・総合4日間(2週間にわたり、土日2日づつ)等に分ける。または、問題のレベルを上げてでも、各科目毎に可否を判定し、数年繰り越す制度は如何か。(税理士試験がそのような制度とお聞きしたことがある。)(1)</li> </ul>

# C. 論文式試験について⑧

## 論文式試験に関する意見（自由回答より抜粋）

民法	<p><b>【肯定的な意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・標準的な内容だった。(1)</li> <li>・過去の問題と比較して、問題点を論証するのではなく基本的な法律関係の把握が主だったと感じた。(1)</li> <li>・頑張ればある程度の点数が取れる試験と思ったので非常に良かったと思う。(2)</li> <li>・今年は基本問題と応用問題が出題され、昨年、一昨年の問題に比べて解きやすかった。(1)</li> </ul> <p><b>【出題形式に関する意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・問題文が長く、論点抽出に時間が掛かった。(2)</li> <li>・総則、物件、債権 から一題ずつ等にできないか。(1)</li> </ul> <p><b>【試験科目として不要とする意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鑑定業務で、鑑定士試験で問われるような法律知識が必要となることは皆無であり、試験科目とする意味がわからない。短答で十分だと思う。(2)</li> </ul> <p><b>【その他意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成27年度は取り扱う論点が難解過ぎであり、平成28、29年はその逆である。調整がまともになっていないと感じる。(1)</li> <li>・教養3科目の中でも民法が一番実務で活用される科目だと思うので、実務に沿った問題が問われるといいと思う。(1)</li> </ul>
経済学	<p><b>【問題形式に関する意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・問題1は良問だった。しかし問題2は問題文の記述も多く難問であり時間が相対的に足りないように感じた。(3)</li> <li>・小問化され、基本的な問題が多くなったものの、問題数が多く、時間が足りなくなりがちである。(1)</li> </ul> <p><b>【実施方法に関する意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計算機の持ち込み可としていただきたい。(1)</li> <li>・計算用紙を用意してほしい。(1)</li> <li>・小問ごとの配点を明示して欲しい。(1)</li> <li>・図の記入を求める問題用に方眼紙のような印刷部分がある解答用紙があると良いと思う。(1)</li> </ul> <p><b>【その他意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・もう少し、広く・浅くても良いのではないか。経済学全体のなかで、好・不調の波、つまり点数のバラつきが出てしまうような気がする。(1)</li> <li>・現行の出題内容は経済学の教科書知識のように感じるが、不動産鑑定士試験ならば、資料等から経済学的な分析を行う経済学的な思考能力を問うべきと感じる。(1)</li> <li>・ミクロは適切であったが、マクロは少々知識偏重だと感じた。(1)</li> <li>・教養科目としての経済学の問題としては、応用力が問われすぎて大変難しく感じた。特に問2。経済学は出題傾向があるが、しっかり勉強しようとするとなりの時間を要すると思う。このような応用力を問うのなら、出題範囲を明確に制限していただきたいと思う。そのほうが一つ一つ深く学べる時間がとれる。どうしても今の範囲だと薄い勉強になり、試験委員の専門分野で山をかける等の勉強になる。(1)</li> <li>・国交省は解きやすい問題を作成する方針を提示しており、第1問はその通りに実力を出しやすい問題だと思った。やや簡単ではあったものの、勉強した人が解ける問題だった。第2問は長文を読み解かせる問題に変わり、非常に解きづらい。長期の消費関数を答える問題は知っているかどうかで点差が付く問題であり良くない。また個人的には他に考えられる回答が浮かんだ(恒常所得仮説など)ため、何を聞きたいのかがわかりづらい。(1)</li> </ul>

# C. 論文式試験について⑨

## 論文式試験に関する意見（自由回答より抜粋）

会計学	<p><b>【肯定的な意見】</b> ・基本を問うことが前提と見られる出題だったので、基本をしっかりやった人にはありがたい問題だったのではないかと。(1)</p> <p><b>【出題形式に関する意見】</b> ・正直言うと、会計学に計算問題は必要でないと思っている。経済学や演習がある以上、会計学まで計算はなくてはいいいのではというのが個人的な感想。簿記を勉強している人が有利だと、受験生の負担が増える。知識問題だけで十分だと思う。(1) ・穴埋めや計算問題の必要性に疑問を感じる。(1) ・計算問題は勉強の成果が出にくいので計算問題は範囲を絞れないか。穴埋めは、類似の言葉や送り仮名違いで、不正解になるような出題をやめて欲しい。(1)</p> <p><b>【会社法の出題に関する意見】</b> ・会社法と関連する論点(問題1問1(1)-(3))については、会計を専門に考える受験生向きの出題であり、初学者にとっては易しくないと感じた。(1) ・問1は出題趣旨が見えない。企業会計原則や会社法会計を聞いてどうするのか。公認会計士試験のように、新しい会計基準等を聞く問題でないという意味がない。教養科目であることから見ても、時流に合った出題をする試験委員を選んで欲しい。概念フレームワークや国際会計などを知っていることが有用だと思う。その意味で、問2は資産除去債務や請負工事など良かった。(1)</p> <p><b>【その他意見】</b> ・不動産鑑定士受験生が余り対策していない部分での出題が多く、知識偏重であると感じた。また、問題数が多く、一つ一つの小問に対してどの程度の解答が要求されているのか、不明な部分が多かった。採点に不公平が生じやすいものとする。(1) ・会計学の科目が課されているのは、①企業の収益等を分析するため②鑑定評価が財務会計上どこに影響するのかを理解しているかを問うためだと理解している。この場合は、全問穴埋めで知識力だけを純粋に問うても良いのではないかと。(1)</p>
鑑定理論(論文)	<p><b>【肯定的な意見】</b> ・努力をした人が報われる科目で満足。この傾向を来年も続けていただけたらと思う。基準、留意事項の暗記だけでも時間が掛かるので、その努力が報われるような科目になったと思う。(1)</p> <p><b>【出題形式に関する意見】</b> ・小問に分かれすぎているため、出題者の問いに対する答えを解答させる点は感じるが、論文式試験としては文章として書きにくいと感じた。(1) ・改正点を中心に幅広く問題が出ていてよかったと思う。ただ、書くことが膨大になりがちなので、問2の(1)のように書かなくていいことを指示する問題を増やした方が良くないかと思った。(1)</p> <p><b>【その他意見】</b> ・証券化対象不動産に関係する問題が例年出題されているが、実務で評価に携わる不動産鑑定士は一部だと思う。(1) ・基本的な論点を出すと言いながら、一問目に移行地の問題をもってくるのは試験委員の性格を疑わせる。(1) ・簡単な問題(基準を貼るだけ)と難しい大問の差が激しく、受験者の実力が発揮されにくいように感じる(受験生間で差がつきにくい問題が多い)。また、採点に関しても、基準の内容を一字一句貼らなければいけないのか、それとも同様の内容の理解を述べられていれば同じ点数がつくのか不透明である。一字一句貼らなければ満点が取れないとするとただの暗記合戦になってしまい、特に若年層は受験を避けると感じる。(1) ・改正があったからといって改正点をわざわざ問わなくても、全体的な鑑定士としての知識を試して欲しい。(1) ・今回はマイナーな留意事項や論点が多かったように感じた。(1)</p>

# C. 論文式試験について⑩

## 論文式試験に関する意見（自由回答より抜粋）

鑑定理論（演習問題）

### 【問題量】

- ・記述、計算ともに多すぎるため、適当なバランスを求める。(5)
- ・計算の前の記載する量が多すぎる。前半部分はそれほど記載量が要求されていないのかも知れないが、解答用紙のスペースが多く、解答者ではどれほどの量を記載すべきなのか判断できない。そのため、後半の計算部分に十分な時間を割くことができない。少なくとも前半の記述部分と後半の計算部分について、問題ごとに配点を記載しておくべきである。(1)
- ・本年度の演習問題は、難易度もさることながら、記述量が多すぎ、完答できた受験生は皆無ではないかと思われる。また、昨年度との記述量の乖離が大きすぎ、一年間真摯に対策してきた受験生に対し、大変不誠実な問題だったように思う。再考を求める。(1)

### 【計算量】

- ・昨年、計算量が減り、どのように最有効使用を判定したかなど、思考力、判断力にウエイトが置かれた演習問題に変化したが、また計算が増えたので大変だった。最近Excelなど表計算ソフトがあり、計算ミスも少ないので、電卓計算能力で差がつくような問題よりも、市場分析の結果と各手法による試算結果の適合性等問う等、試算価格の再吟味、鑑定評価額決定までを重視した問題にしたほうがよろしいかと思う。(1)
- ・年によって出題傾向に差がありすぎる。計算量を減らすという報道発表を受けて勉強しても、今年の問題のように、かつての試験のようになって何を信じてよいかわからない。もう受験をやめたい。計算よりも記述と聞いていたが、やはり計算なのか。何がしたいのか、図りかねる。(1)

### 【上記の他試験制度改善の公表に関する意見】

- ・今年のような問題を出題するなら、見直しのアナウンスはしない方がよいと思う。また、去年の問題とのレベル差が激しく不公平に感じる。さらに、採点基準に関しても、記述部分を厚く深く書いたほうが高い点数がつき有利になるのか、それとも計算を優先して、記述はあっさり書いた方が点数は高くつくのか、その採点方法に不公平が生じやすいと感じる。少なくとも、多くの受験生が2時間以内に完答できる問題ではない。(1)
- ・とにかく、公表したサンプル問題と違いすぎるのは問題だと思う。去年との差があまりにもあることは問題。受験生は去年との問題とサンプル問題を参考に対策をする。ちゃんと公的に発表したからには、ほとんどの受験生が時間内に問題を解き終わる分量にするのが普通だと思う。(1)
- ・今年の問題は国交省によるサンプル問題や去年の問題と比較して、分量が多すぎる。(1)

### 【配点の明示や出題意図の公表に係る要求】

- ・計算問題と文章記述問題の配点を明示して欲しい。文章記述問題は幾らでも書けてしまうので、計算量は多くても良いが、指示事項を今年のように複雑にするなら文章記述問題を減らして欲しい。(1)
- ・受験生の何を試したいのか明確にし、毎年の問題の形式等の勉強の前提となる部分が変わらないようにして欲しい。各試験作成者の自由ではなく、国交省として基準を細かく期待して欲しい。(1)
- ・1つの問に対する回答スペースが紙1ページ用意されている場合があるなど、答えの要求水準が不明確。(1)

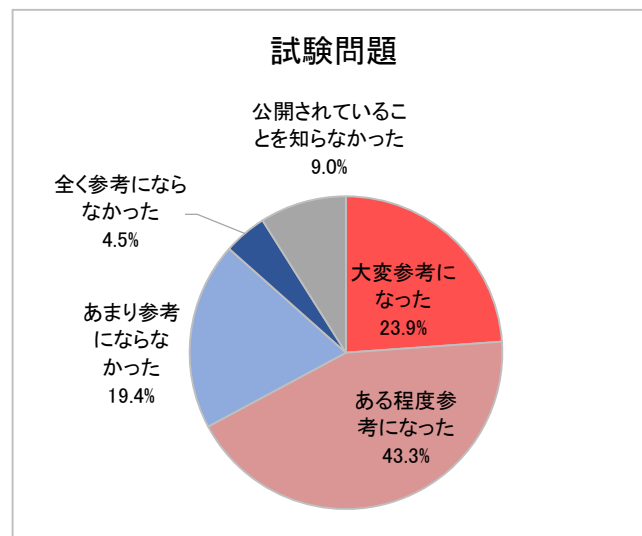
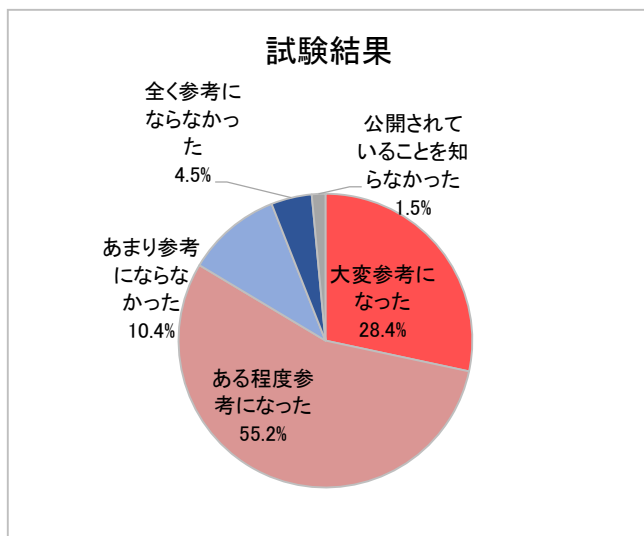
### 【出題形式に関する意見】

- ・出題形式が毎年変わるので、対応が難しい。演習というよりも、論文試験に近付いているように感じる。(1)
- ・説明文を求める問の解答欄が必要以上に多すぎたように思う。仮に解答欄の行を全て埋めて説明してしまった場合、計算問題を全て解答するのは計算ミスをしなかった場合でも困難ではないか？ページのレイアウトの問題もあるが、出題者が意図する解答例の量と均衡が取れるような解答欄の量にして欲しかった。(1)

# D. 試験関連情報の公開について①

## 試験結果・試験問題

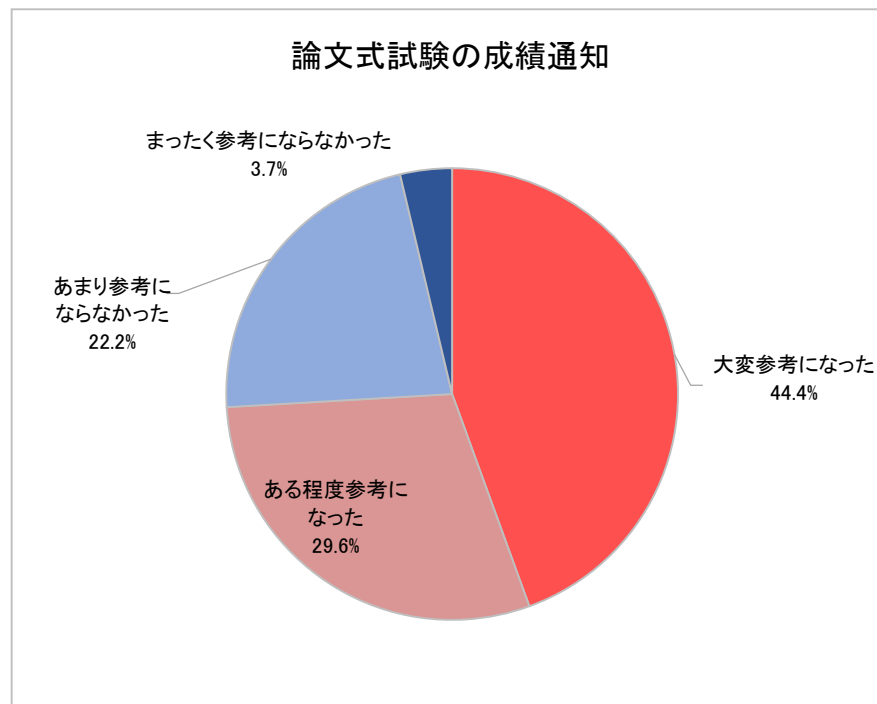
- 試験結果(受験者数、合格者数及び合格得点比率・合格点、科目別結果、総合結果(平均点・合格点)等)は、「大変参考になった」が28.4%、「ある程度参考になった」が55.2%となっている。
- 試験問題は、「大変参考になった」が23.9%、「ある程度参考になった」が43.3%となっている一方で、「あまり参考にならなかった」、「まったく参考にならなかった」が合わせて23.9%と、試験結果と比較してやや高くなっている。これは、後掲の回答者の意見にもあるが、出題の趣旨等が付記されていないことが一つの要因と思われる。



## D. 試験関連情報の公開について②

### 論文式試験の成績通知

- 成績通知が実施された平成27年又は平成28年の論文式試験受験者のうち、「送付請求した」が56.3%、「送付請求しなかった」が29.1%、「開示されていることを知らなかった」が14.6%となった。
- このうち、送付請求した回答者のうち、「大変参考になった」が44.4%、「ある程度参考になった」が29.6%と、合わせて74.0%となっている。



## D. 試験関連情報の公開について③

各項目で、「あまり参考にならなかった」「全く参考にならなかった」を選択した回答者の自由意見(抜粋)

試験結果	<ul style="list-style-type: none"><li>・「科目別の合格者の平均点」があるといいと思う。(1)</li><li>・試験結果については、平均点だけでなく「科目別の点数分布」、「科目別に設定された合格基準点」も公開すべきと考える。また、論文式試験の成績通知についても、「偏差値」等の開示があっても良いと思う。点数分布や偏差値については、予備校の模試では一般的な開示データだし、平均点だけでは受験生の偏り具合が不明瞭。1点の重みが合否に与える影響を知ることは、来年の受験を見据える不合格者にとっても有益な資料。(1)</li></ul>
試験問題	<ul style="list-style-type: none"><li>・試験問題が出されても、その問題でどのような能力を問うているのかが分からない。「その問題で具体的にどのような知識や思考を問うているのか」、「具体的にどのような能力を不動産鑑定士に求めているから出題したのか」という情報が欲しい。(1)</li><li>・「論文式試験の模範解答」や「解答のポイント」</li><li>・試験問題の過去問は予備校等で入手可能なため、必要ないと思う。(1)</li></ul>
成績通知	<ul style="list-style-type: none"><li>・問題別(問題1・2毎)の得点が知りたい。(3)</li><li>・「科目毎の総合順位」</li></ul>

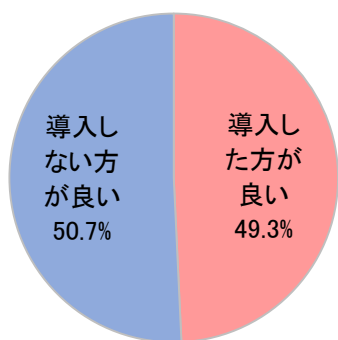


# E. 試験制度の見直しについて

## 科目別合格の導入の是非

- 肯定的な意見と否定的な意見が拮抗している。
- 肯定的な意見からは、合格した科目については永年有効とされたいとの意見があった。
- 一方、否定的な意見からは、科目別合格を導入した場合には合格者の質を担保する観点から、合格科目の有効期間を設定すべきとの意見や、科目別合格よりも試験の実施回数を年2回に増加した方が良くとする意見が寄せられた。

科目別合格



肯定的な意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・科目合格制度を是非取り入れていただけると、会計士受験生など若い世代に興味を持っていただけるのではないかと。(1)</li><li>・科目別合格制は、税理士試験のように永年有効としてほしい。働きながら受験する方をターゲットにするなら、仕事の忙しさ等が読めない部分もあることから永年有効の方がよい。(1)</li></ul>
否定的な意見	<ul style="list-style-type: none"><li>・科目別合格は科目ごとの合格ハードルが高くなり、逆に受験年数が長引き、受験者数も伸びないようになるとと思われる。勉強をしても教養科目は特に運否天賦の要素が強いので、現行の難易度を維持しつつ、短答・論文試験を年に2回実施にする方がよい。(1)</li><li>・科目別合格の制度の場合、鑑定士候補者(合格者数)の品質は著しく低下し、また、合格者数のコントロールや鑑定士の需要と供給の一致が難しくなり、司法試験制度のように崩壊したと一部で評されるような事態になると、各種現場の話を聞いて、考える。何らかの理由があって導入する場合は、科目別合格の有効期間(例えば1年。ただし鑑定理論及び演習の合格は持ち越すことができない)、最終的に合格となる最後の試験で全科目の一定程度以上の得点を得ること等が必要のように感じた。鑑定士候補者の質を担保した上で鑑定士候補者数を増やす場合は、鑑定士の需要を直接増加させる何らかの施策や、試験実施回数の増加(毎年2回にする等)がよいと思った。(1)</li></ul>

# F. その他試験全般に係る意見(抜粋)

<p>問題内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鑑定理論を重視し、教養科目の負担をより軽減すべき。(1、同主旨3)</li> <li>・直接不動産鑑定に結びつかない科目は論文としての勉強を要求するが、建物を鑑定する際に必要なはずの建築物に関する知識や思考力は法令の一部しか問わないのも疑問に感じる。(1)</li> </ul>
<p>実施方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来通り、試験問題を途中退出時にもらえるように戻してほしい。(1)</li> <li>・論文本試験を2日間で実施、また、受験科目順序変更のご検討をお願いします。 (例)土曜...鑑定理論(論文)、民法、会計学/日曜...鑑定理論(論文)、鑑定理論(演習) ※経済学廃止 ※教養科目を午後に(科目免除の方の為に)(1)</li> <li>・受験料がもう少し安くなると良い。(1)</li> <li>・短答式の受験回数制限はなくしていいのではないかと思う。鑑定理論が科目として被っているし、社会人受験生は短答式受験が再受験になり諦めた人もたくさん知っている。論文式の科目別合格よりも短答式試験の受験回数制限をなくす方がいいと個人的には思う。(2)</li> </ul>
<p>試験制度の見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題を易しくする、科目別合格など、受験生の増加(特に若い方)を目指した対策のようだが、むしろ私のような高齢組にとっては好都合となるばかりで、若い受験者は増えないのではないかと考える。不動産鑑定士の資格を取得して、好きな興味のある仕事なのか?この仕事で生活していけるのか?この資格があれば就職できるのか?これらが改善されて魅力ある資格にならない限り、受験者増は見込めないのではないか。(1)</li> <li>・各科目とも、問題の量的にはバランスが良かったと思う。そして、受験制度においても、今年の試験難易度、合格率14~15%を維持していただくことで、受験に対する希望が持てる。(1)</li> <li>・短答は簡単すぎて試験としての体をなしていない。逆に論文試験は合格率が低すぎて運に左右される部分が多い。短答、論文の二段階試験は司法試験、公認会計士試験、弁理士試験等の多くの国家試験でも導入されているが、その大半は短答試験よりも論文試験の方が合格率がかなり高くなっている。不動産鑑定士試験も同様に、短答式試験で合格者を絞り、論文式試験は合格率を高め、運ではなく受験者の能力が適切に試験結果に反映される制度にするべきである。(1)</li> <li>・演習問題や科目別合格にするなどと、コロコロと制度を変えることはやめて欲しい。切実に。(1)</li> </ul>